



BR PARTNERS

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

RELATÓRIO DA ADMINISTRAÇÃO

Senhores Acionistas:

O ano de 2020 iniciou com a pandemia do coronavírus pelo mundo, obrigando países a implementarem políticas de restrição de circulação de pessoas e impactando diretamente o setor de consumo e serviços. Em 2021, apesar de também ter havido períodos de grandes restrições ao comércio, com o avanço das vacinações contra Covid-19, o varejo começou a dar sinais de melhora, especialmente nos últimos dois trimestres.

Apesar dos períodos de fechamento, o *Outlet Premium* Brasília apresentou 4,7%

de aumento em suas vendas em 2021 frente 2019, enquanto os *shoppings* convencionais apresentaram uma queda de 17,4%.

A melhor performance do mercado de *outlets* em relação ao mercado em geral foi devido: (i) ao fato dos *shoppings outlets* terem ambientes abertos; (ii) ao foco nos públicos A-B, maior resiliência à crise; e (iii) ótima relação custo-benefício ao consumidor.

Adicionalmente, acreditamos que com o avanço da vacinação e controle da pandemia, o modelo de *shoppings outlets* continuará seu ciclo de maturação, apresentando

taxas de crescimento elevadas e atraindo consumidores que procuram uma melhor proposta de valor em suas compras.

Política de distribuição de dividendos

A política de dividendos da Companhia estabelece um dividendo mínimo obrigatório de 25% (vinte e cinco por cento) do lucro líquido ajustado, nos termos do artigo 202 da Lei 6.404/76.

A Diretoria

BALANÇOS PATRIMONIAIS EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

Ativo	Notas	Controladora		Consolidado		Passivo	Notas	Controladora		Consolidado	
		2021	2020	2021	2020			2021	2020	2021	2020
Circulante		3.372	2.453	7.334	5.630	Circulante		493	308	13.290	11.468
Caixa e equivalentes de caixa	4	2.205	1.333	2.939	2.017	Fornecedores e outras contas a pagar		79	71	144	128
Valores a receber	5	1.444	1.295	6.302	5.019	Impostos a recolher		283	124	587	371
Provisão para perdas esperadas	5	(328)	(265)	(1.989)	(1.534)	Imposto diferido		131	113	131	113
Outros ativos		41	89	45	89	Passivos financeiros	9	-	-	12.429	10.856
Impostos a recuperar		10	1	37	39	Não circulante		-	-	53.875	61.338
Não circulante		-	-	2.535	3.241	Passivos financeiros	9	-	-	53.875	61.338
Ativos financeiros	6	-	-	2.535	3.241	Patrimônio líquido		34.700	29.477	34.700	29.477
Investimentos		31.821	27.332	91.997	93.412	Capital social	11	45.372	40.872	45.372	40.872
Participações em coligadas	7	17.878	13.753	-	-	(-) Capital a integralizar		(1.100)	(100)	(1.100)	(100)
Propriedade para investimento	8	13.943	13.579	91.997	93.412	Reserva de capital		6.957	6.957	6.957	6.957
						(-) Prejuízos acumulados		(16.529)	(18.252)	(16.529)	(18.252)
Total do ativo		35.193	29.785	101.866	102.283	Total do passivo e patrimônio líquido		35.193	29.785	101.866	102.283

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

NOTAS EXPLICATIVAS DA ADMINISTRAÇÃO ÀS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS

EM 31 DE DEZEMBRO 2021 E 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

1. Informações gerais

A BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia") é uma sociedade anônima, constituída em 17 de agosto de 2009, com sede em São Paulo, estado de São Paulo. Em 2 de julho de 2012, conforme a 6ª Alteração do Contrato Social e Ata de Assembleia Geral de Transformação em Sociedade por Ações, os sócios representantes da totalidade do capital social da BR Partners Consultoria Especializada Ltda. alteram o tipo societário da Companhia de sociedade limitada para sociedade por ações e a sua denominação para BR Partners Investimentos Imobiliários S.A..

Em 11 de novembro de 2014, a Companhia adquiriu o controle da BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("Controlada") por R\$ 1. A Controlada é uma sociedade anônima, iniciou suas atividades operacionais em 22 de outubro de 2015, com sede em São Paulo, estado de São Paulo. Em 11 de novembro de 2014, conforme a Ata de Assembleia Geral Extraordinária, alterou a sua razão social de Dinarte Empreendimentos e Participações S.A. para BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., transferindo a sede social da Controlada para a Avenida Brigadeiro Faria Lima nº 3.355, 26º andar, na cidade de São Paulo.

A Companhia e sua Controlada (conjuntamente denominada, "Grupo BR Partners") possuem por objetivo: (a) a realização de planejamento, desenvolvimento, implantação e investimentos na área imobiliária, nomeadamente em *shopping centers* e *outlets* e em atividades correlatas, como empreendedora, incorporadora, construtora, locadora e assessora; (b) a exploração e a gestão de imóveis próprios e/ou de terceiros e de estabelecimentos comerciais e a prestação de serviços conexos em operações imobiliárias de imóveis próprios e/ou terceiros; e (c) a participação em outras sociedades empresariais e/ou em fundos de investimentos imobiliários, podendo as atividades aqui descritas ser exercidas diretamente ou por meio de controladas e coligadas.

A Companhia participa como controladora direta na seguinte empresa:

Companhia controlada	Principal atividade desenvolvida	% participação	
		2021	2020
BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A.	Propósito específico de desenvolver e implementar empreendimento imobiliário na cidade de Duque de Caxias, Estado do Rio de Janeiro, com características de um centro de compras, compreendendo, inclusive, a compra e a venda, a locação e a administração de bens próprios.	99,99	99,99

O passivo circulante do consolidado excedeu o ativo circulante do consolidado em R\$ 5.956 em 2021 (R\$ 5.838 em 2020). Como parte da estratégia inicial, seu acionista controlador irá aportar os recursos financeiros necessários que venham a ser exigido na operação até atingir o ponto de equilíbrio.

A emissão destas demonstrações financeiras foi autorizada pela Administração em 29 de abril de 2022.

2. Resumo das principais políticas contábeis

As principais políticas contábeis aplicadas na preparação destas demonstrações financeiras individuais e consolidadas estão definidas abaixo. Essas políticas foram aplicadas de modo consistente nos exercícios apresentados, salvo quando indicado de outra forma.

2.1. Base de preparação e apresentação

As demonstrações financeiras individuais e consolidadas foram elaboradas e estão sendo apresentadas de acordo com o CPC para PMEs (R1). A preparação de demonstrações financeiras em conformidade com o CPC PMEs (R1) requer o uso de certas estimativas contábeis e também o exercício de julgamento por parte da Administração da Companhia no processo de aplicação das políticas contábeis.

2.2. Demonstrações financeiras individuais

As demonstrações financeiras individuais da Companhia foram preparadas conforme as práticas contábeis no Brasil emitidas pelo Comitê de Pronunciamentos Contábeis (CPCs) para Pequenas e Médias Empresas (PME) e são divulgadas em conjunto com as demonstrações financeiras consolidadas.

Nas demonstrações financeiras individuais, a controlada é contabilizada pelo método de equivalência patrimonial ajustado na proporção detida nos direitos e nas obrigações contratuais da Companhia. Os mesmos ajustes são feitos tanto nas demonstrações financeiras individuais quanto nas demonstrações financeiras consolidadas para chegar ao mesmo resultado e patrimônio líquido atribuível aos acionistas da Companhia.

2.3. Demonstrações financeiras consolidadas

A Companhia consolidou integralmente as demonstrações financeiras de sua controlada. Considera-se existir controle quando a Companhia tem o poder de controlar as políticas financeiras e operacionais de uma entidade para auferir benefícios de suas atividades. As demonstrações financeiras consolidadas incluem as demonstrações financeiras da Companhia e de sua controlada.

Na consolidação foram eliminados os saldos e as transações entre as companhias, através dos seguintes procedimentos: a) eliminação dos saldos das contas de ativos e passivos entre as empresas consolidadas; e b) eliminação dos saldos de investimentos da Companhia com os saldos de capital, reserva e lucros (prejuízos) acumulados das controladas.

A Controlada é integralmente consolidada a partir da data em que o controle é transferido para a Companhia e deixa de ser consolidada a partir da data em que o controle cessa. As operações entre as empresas do Grupo BR Partners, bem como os saldos, os ganhos e as perdas não realizados nas operações entre a Companhia e sua controlada foram eliminados. As perdas entre as empresas do Grupo BR Partners são também eliminadas, exceto no caso de perda do valor recuperável, quando, então, devem ser reconhecidas nas demonstrações financeiras consolidadas.

2.4. Moeda funcional e moeda de apresentação

Os itens incluídos nas demonstrações financeiras são mensurados de acordo com a moeda do principal ambiente econômico no qual a Companhia atua ("moeda funcional"). As demonstrações financeiras estão apresentadas em milhares de Reais, que é a moeda funcional da Companhia e, também, a sua moeda de apresentação, exceto quando indicado de outra forma.

2.5. Caixa e equivalentes de caixa

Caixa e equivalentes de caixa são representados por disponibilidades em moeda nacional e aplicações financeiras, com vencimentos originais de até três meses e com risco insignificante de mudança de valor.

As aplicações financeiras são avaliadas pelo custo de aquisição, atualizado pelas rendas auferidas até a data do balanço, deduzidas de provisão para desvalorização, quando aplicável.

2.6. Ativos financeiros

2.6.1. Classificação e mensuração

A Companhia classifica seus ativos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados, valor justo por meio de outros resultados abrangentes e custo amortizado. A classificação depende da finalidade para a qual os ativos financeiros foram adquiridos, determina-se a classificação dos ativos financeiros no reconhecimento inicial.

a. Instrumentos financeiros ao custo amortizado

Um ativo financeiro, desde que não designado ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial, é mensurado ao custo amortizado se ambas as seguintes condições forem encontradas:

- É mantido dentro de um modelo de negócios cujo objetivo é obter fluxos de caixa contratuais; e
- Os termos contratuais do ativo financeiro representam fluxos de caixa contratuais, sendo apenas pagamentos de principal e juros.

O valor contábil desses ativos é ajustado para qualquer provisão para perda esperada reconhecida e a receita de juros desses ativos financeiros está incluída em "Receitas financeiras", utilizando o método da taxa de juros efetiva.

b. Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado

Instrumentos financeiros ao valor justo através do resultado compreendem instrumentos financeiros mantidos para negociação e itens designados ao valor justo através do resultado no reconhecimento inicial. Além disso, de acordo com o CPC 48- Instrumentos Financeiros, instrumentos de dívida com termos contratuais que não representam apenas pagamentos de principal e juros também são mensurados ao valor justo através do resultado.

Instrumentos financeiros mensurados ao valor justo através do resultado são reconhecidos inicialmente pelo valor justo, sendo os custos relacionados à transação reconhecidos no resultado quando incorridos. Subseqüentemente, esses instrumentos são mensurados ao valor justo e quaisquer ganhos ou perdas são reconhecidos no resultado na medida em que são apurados.

c. Instrumentos financeiros ao valor justo através de outros resultados abrangentes – instrumentos de patrimônio e de dívida

Os instrumentos de patrimônio são instrumentos que atendem à definição de patrimônio sob a perspectiva do emissor, ou seja, instrumentos que não contêm uma obrigação contratual de pagar e que evidenciam uma participação residual no patrimônio líquido do emissor.

DEMONSTRAÇÕES DO RESULTADO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

Notas	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Receita operacional líquida	13	4.220	3.539	13.096
Custo com manutenção	14	(301)	(418)	(2.201)
Lucro bruto		3.919	3.121	10.895
Provisão para perdas esperadas		(63)	(97)	(456)
Despesas administrativas	15	(559)	(502)	(3.059)
Reversão de provisão administrativa		8	1	15
Resultado antes das receitas financeiras líquidas de impostos		3.305	2.523	7.395
Receitas financeiras		69	35	214
Despesas financeiras	17(a)	-	-	(5.410)
Resultado financeiro líquido de impostos		69	35	(5.196)
Resultado não operacional		-	-	-
Resultado de equivalência patrimonial	7	(1.175)	(3.283)	-
Resultado antes do imposto de renda e contribuição social		2.199	(724)	2.199
Imposto de renda e contribuição social	10(a)	(476)	(387)	(476)
Lucro/(Prejuízo) do exercício		1.723	(1.112)	1.723
Ações em circulação no final do exercício (em milhares)		2.825.753	2.689.907	
Lucro/(Prejuízo) por ação no final do exercício – R\$		0,0006	(0,0004)	

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS RESULTADOS ABRANGENTES EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais)

	2021	2020
Lucro/(Prejuízo) dos exercícios	1.723	(1.112)
Outros resultados abrangentes	-	-
Resultados abrangentes dos exercícios	1.723	(1.112)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DAS MUTAÇÕES DO PATRIMÔNIO LÍQUIDO EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020

(Em milhares de reais)

	Capital social	(-) Capital a integralizar	Reservas de capital	Prejuízos acumulados	Total
Em 31 de dezembro de 2019	40.872	(3.300)	6.657	(17.140)	27.389
Integralização de capital	-	3.200	-	-	3.200
Prejuízo do exercício	-	-	-	(1.112)	(1.112)
Em 31 de dezembro de 2020	40.872	(100)	6.957	(18.252)	29.477
Integralização de capital	4.500	-	-	-	4.500
Capital a integralizar	-	(1.000)	-	-	(1.000)
Lucro do exercício	-	-	-	1.723	1.723
Em 31 de dezembro de 2021	45.372	(1.100)	6.957	(16.529)	34.700

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

DEMONSTRAÇÕES DOS FLUXOS DE CAIXA EM 31 DE DEZEMBRO DE 2021 E 2020 (Em milhares de reais)

Notas	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Fluxos de caixa de atividades operacionais				
Lucro/(Prejuízo) dos exercícios	1.723	(1.112)	1.723	(1.112)
Ajustes de receitas e despesas não envolvendo caixa				
Depreciação	8(b)	318	306	2.097
Resultado de equivalência patrimonial	7	1.175	3.283	-
Despesas de juros contabilizados e não pagos		-	-	4.172
Recuperação de provisão para perdas esperadas		63	97	455
Impostos diferidos		18	113	18
Lucro/(Prejuízo) ajustado	3.297	2.687	8.465	6.654
Variações no capital circulante				
(Aumento)/diminuição em ativos financeiros		-	-	706
(Aumento)/diminuição em valores a receber		(101)	(212)	(1.283)
(Aumento)/diminuição em outros ativos		-	-	44
(Aumento)/diminuição em impostos a recuperar		(9)	3	2
Aumento/(diminuição) em fornecedores e outras contas a pagar		8	(40)	16
Aumento/(diminuição) em valores a pagar sociedades ligadas		-	(11)	-
Aumento/(diminuição) em impostos a recolher		476	331	532
Imposto de renda e contribuição social pagos		(317)	(358)	(317)
Caixa líquido gerado pelas atividades operacionais	3.354	2.400	8.165	4.822
Fluxos de caixa das atividades de investimento				
Aumento de participação societária		(5.300)	(5.500)	-
Aumento de investimento em edificações		(682)	(626)	(682)
Caixa líquido usado nas atividades de investimento	(5.982)	(6.126)	(682)	(1.032)
Fluxos de caixa das atividades de financiamento				
Recursos provenientes de aporte de capital integralizado	11(a)	3.500	3.200	3.500
Pagamento de principal de passivos financeiros		-	-	(10.061)
Caixa líquido usado nas atividades de financiamento	3.500	3.200	(6.561)	(5.581)
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	872	(526)	922	(1.791)
Caixa e equivalentes de caixa no início do exercício	4	1.333	1.859	2.017
Caixa e equivalentes de caixa no final do exercício	4	2.205	1.333	2.939
Aumento/(diminuição) de caixa e equivalentes de caixa	872	(526)	922	(1.791)

As notas explicativas da Administração são parte integrante das demonstrações financeiras.

Os instrumentos de dívida são instrumentos que atendem à definição de um passivo financeiro sob a perspectiva do emissor, tais como empréstimos, títulos públicos e privados. A classificação e mensuração subsequente dos instrumentos de dívida dependem do modelo de negócios para gerenciar o ativo das características de fluxo de caixa do ativo.

2.7. Valores a receber

Os valores a receber são ativos financeiros não derivativos, com pagamentos fixos ou determináveis, que não são cotados em um mercado ativo. São apresentados como ativo circulante e compreendem contas a receber de aluguel.

Sobre os valores de aluguel a receber a Administração do *Shopping* avalia individualmente cada loja e a sua condição de atraso e com a opinião dos advogados externos, efetua provisão para perdas de 100% dos valores considerados duvidosos.

2.8. Propriedade para investimentos

A Companhia é proprietária de um edifício de lojas mantido para rendimento de aluguel de longo prazo e para valorização. O imóvel não é ocupado pela Companhia.

A propriedade para investimento é demonstrada pelo custo menos a depreciação e qualquer provisão para perda acumulada. O custo representa o custo histórico de aquisição.

A depreciação da propriedade para investimento é calculada segundo o método linear à taxa de 2% ao ano para alocação do custo menos seu valor residual durante a vida útil estimada de 50 anos, conforme laudo de avaliação de empresa especializada contratada.

continua ...





BR PARTNERS

BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

O valor residual, a vida útil e o método de depreciação em relação à propriedade para investimento da Companhia são revisados e ajustados, se necessário, quando há indícios de mudanças desde a data do último balanço.

2.9. Provisão para perdas por Impairment de ativos não financeiros

Os ativos não financeiros são revisados para verificação do valor recuperável. Quando houver indício de perda do valor recuperável (*impairment*), o valor contábil do ativo será testado. Uma perda é reconhecida pelo valor em que o valor contábil do ativo exceda seu valor recuperável. Este último é o valor mais alto entre o valor justo de um ativo, menos as despesas de venda, e o valor em uso. Os ativos não financeiros que tenham sofrido redução são revisados para identificar uma possível reversão da provisão para perdas por *impairment* na data do balanço.

2.10. Passivos financeiros

Reconhecimento e mensuração

A Companhia classifica seus passivos financeiros sob as seguintes categorias: mensuração pelo valor justo por meio de resultados (VJR) e ao custo amortizado. Um passivo financeiro é classificado como mensurado ao valor justo por meio do resultado caso for classificado como mantido para negociação, for um derivativo ou for designado como tal no reconhecimento inicial. Passivos financeiros mensurados ao VJR são mensurados ao valor justo e o resultado líquido, incluindo juros, é reconhecido no resultado. Outros passivos financeiros são subsequentemente mensurados pelo custo amortizado utilizando o método de juros efetivos. Qualquer ganho ou perda no desreconhecimento também é reconhecido no resultado.

2.11. Capital social

As ações ordinárias são classificadas no patrimônio líquido.

2.12. Apuração do resultado

O resultado é apurado pelo regime de competência, que estabelece que as receitas e as despesas devem ser incluídas na apuração dos resultados dos períodos em que ocorrerem, sempre simultaneamente quando se correlacionarem, independentemente de recebimento ou pagamento.

A receita compreende o valor justo da contraprestação recebida ou a receber pelo aluguel das propriedades para investimento no curso normal das atividades da Companhia. A receita é apresentada líquida de impostos, abatimentos e descontos.

A Companhia reconhece a receita quando: (i) o valor da receita pode ser mensurado com segurança; (ii) é provável que benefícios econômicos futuros fluam para a entidade; e (iii) critérios específicos tiverem sido atendidos para suas atividades.

2.13. Imposto de renda e contribuição social

As despesas fiscais do exercício compreendem o imposto de renda e a contribuição social corrente.

Os encargos do imposto de renda e da contribuição social corrente são calculados com base nas leis tributárias em vigor na data do balanço.

A Controladora apurou o imposto de renda e a contribuição social pelo regime tributário do lucro presumido nos exercícios findos em 31 de dezembro de 2021 e 2020.

2.14. Distribuição de dividendos

A distribuição de dividendos para os acionistas da Companhia é reconhecida como passivo nas demonstrações financeiras, no período em que a distribuição é aprovada por eles, ou quando da proposição do dividendo mínimo obrigatório previsto no Estatuto da Companhia.

3. Gestão de risco financeiro

3.1. Fatores de risco financeiro

As atividades da Companhia a expõem a diversos riscos financeiros, tais como risco de liquidez. As políticas de gestão de risco concentram-se na imprevisibilidade dos mercados financeiros e buscam minimizar potenciais efeitos adversos no desempenho financeiro da Companhia.

A governança de riscos conta com uma estrutura sólida, através das políticas. Para a efetividade do gerenciamento de risco, a estrutura prevê a identificação, a avaliação, o monitoramento, o controle, a mitigação e a correlação entre os riscos.

3.1.1. Risco de liquidez

Define-se como risco de liquidez a possibilidade da Companhia não ser capaz de honrar eficientemente suas obrigações esperadas e inesperadas, correntes e futuras, inclusive as decorrentes de vinculação de garantias, sem afetar suas operações diárias e sem incorrer em perdas significativas. Adicionalmente, define-se como risco de liquidez a possibilidade da Companhia não conseguir negociar a preço de mercado uma posição, devido ao seu tamanho elevado em relação ao volume normalmente transacionado ou em razão de alguma descontinuidade no mercado.

3.1.2. Risco de crédito

Define-se o risco de crédito como a possibilidade de ocorrência de perdas associadas ao não cumprimento, pelo tomador ou contraparte, de suas respectivas obrigações financeiras nos termos pactuados, a desvalorização de contrato de crédito decorrente da deterioração na classificação de risco do tomador, a redução de ganhos ou remunerações, às vantagens concedidas na renegociação e aos custos de recuperação. O risco de crédito pode ser segregado, principalmente, em risco de: liquidação, reposição, concentração, falha de garantia e exposição potencial futura para derivativos.

O critério adotado para a inadimplência parte da análise inicial da qualidade de crédito da contraparte e as eventuais garantias que serão exigidas de acordo com o risco que o cliente representa. Com base nestes dados são estimadas as perdas decorrentes de inadimplência daquela contraparte, bem como nos atrasos existentes.

4. Caixa e equivalentes de caixa

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Bancos, conta corrente e caixa ⁽¹⁾	-	2	3	3
Aplicações financeiras ⁽²⁾	2.205	1.331	2.937	2.014
Total	2.205	1.333	2.939	2.017

⁽¹⁾ Os saldos de recursos em bancos são registrados pelos valores depositados no Banco Itaú S.A..

⁽²⁾ Em 31 de dezembro de 2021 e 2020, o saldo de aplicações financeiras refere-se a Certificado de Depósito Bancário mantido no BR Partners Banco de Investimento S.A. com remuneração média de 113% do DI com liquidez imediata, tanto para a controladora quanto para o consolidado (Nota 16).

5. Valores a receber

Referem-se a valores a receber de aluguéis das propriedades para investimento:

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Outlet Premium Brasília	1.409	1.254		
General Shopping do Brasil	35	41		
Total	1.444	1.295		

	Consolidado	
	2021	2020
Outlet Premium Rio de Janeiro	4.522	3.360
Outlet Premium Brasília	1.409	1.282
General Shopping do Brasil	371	377
Total	6.302	5.019

A Administração dos *shoppings centers* adota medidas administrativas e judiciais de cobrança dos contratos de aluguéis inadimplentes. Na Controladora foi constituída provisão para perdas referente aos aluguéis a receber no valor de R\$ 328 em 31 de dezembro de 2021 (R\$ 265 em 2020), no Consolidado R\$ 1.989 (R\$ 1.534 em 2020).

No resultado da controladora o impacto da provisão para perdas referente aos aluguéis a receber em 2021 foi de R\$ 63 (R\$ 97 em 2020). Nos saldos consolidados o impacto da provisão para perdas referente aos aluguéis a receber em 2021 foi de R\$ 456 (R\$ 1.180 em 2020).

a. Abertura por prazo

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
A vencer	651	624	2.692	2.399
Vencidos				
1 a 30 dias	250	180	296	321
31 a 60 dias	-	40	54	72
61 a 90 dias	180	145	245	171
91 a 180 dias	-	-	122	169
Acima de 180 dias	328	265	2.522	1.510
Total	1.409	1.254	5.931	4.642

b. Movimentação da provisão para perdas

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	265	168	1.534	354
(+) Constituição	63	97	455	1.180
(-) Baixa	-	-	-	-
Saldo final	328	265	1.989	1.534

6. Ativos financeiros

No consolidado, refere-se à constituição de fundo de reserva, direcionada para conta vinculada de titularidade da Controlada, mantida com o Banco Itaú Unibanco S.A., equivalente a três parcelas da média de pagamento anual da Cédula de Crédito Bancário, objeto da concessão de empréstimos (Nota 9), remunerado a 97% do DI ao ano, com data de vencimento em 13 de dezembro de 2027. O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 2.535 (R\$ 3.241 em 2020). O referido ativo foi registrado a custo amortizado em ambos exercícios.

7. Participações em Controladas

A Companhia possui em 31 de dezembro de 2021 e 2020 o seguinte investimento na BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A. ("BR Rio"):

	Controladora		Consolidado	
	2021	2020	2021	2020
Saldo inicial	13.753	11.536		
Aumento/integralização de capital em controlada ⁽¹⁾	5.300	5.500		
Resultado de equivalência patrimonial	(1.175)	(3.283)		
Saldo final	17.878	13.753		

⁽¹⁾ Em 31 de dezembro de 2021, a Companhia aumentou o capital social da Controlada em R\$ 7.800 (R\$ 5.500 em 2020).

8. Propriedade para investimento

a. Shopping Center Outlet Premium Brasília

O Shopping Center Outlet Premium Brasília, do Grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall* e localiza-se às margens da BR-060, em Alexânia, município que integra a microrregião da capital federal. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área de 121 mil m² e um projeto arquitetônico inspirado na arquitetura do plano-piloto da capital do país. Em 11 de maio de 2012, foi celebrado o Acordo de Investimentos e Outras Avenças, no qual a Companhia adquiriu 18,77347% no montante de R\$ 15.230. Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi emitido Laudo de Avaliação em fevereiro de 2021, por empresa especializada, com o objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. Foi adotado como metodologia o fluxo de caixa descontado para a determinação de tal valor. O valor de mercado proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 64.375 (R\$ 63.952 em 2020). A Administração não identificou mudanças nos fatos e nas circunstâncias que indicassem alteração neste valor para 31 de dezembro de 2021. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelo CPC PME – Seção 16 (Propriedade para Investimento).

b. Shopping Outlet Premium Rio de Janeiro

O Shopping Center Outlet Premium Rio de Janeiro, do grupo General Shopping, foi construído com concepção *open mall*, localiza-se na Rodovia Washington Luiz (BR 040), km 109 – Rio de Janeiro-RJ, que liga o Rio de Janeiro a Juiz de Fora, tem fácil acesso aos aeroportos Santos Dumont e Galeão/Tom Jobim, e as cidades serranas, como Petrópolis e Teresópolis, e está ao lado do arco rodoviário metropolitano. Dispõe de mais de 80 lojas nos segmentos de moda, alimentação, óptica e artigos para casa. É o primeiro *outlet center* da região, com uma área bruta locável de 31.886 m². Em 24 de fevereiro de 2015, foi celebrado o Instrumento Particular de Compromisso de Compra e Venda de Parte Ideal de Imóvel e Outras Avenças, pelo qual a Controlada adquiriu 48% do empreendimento *Shopping Center*. O investimento inicial no empreendimento foi de R\$ 11.940.

Para o exercício findo em 31 de dezembro de 2021 foi emitido laudo de avaliação em fevereiro de 2022, por empresa especializada, com o objetivo de avaliar o valor de mercado do empreendimento. O valor de mercado proporcional à participação da Companhia apurado para a data-base de 30 de setembro de 2021 foi de R\$ 29.874 (R\$ 25.153 em 2020). A Administração não identificou fatos nem circunstâncias que indicassem alteração neste valor para 31 de dezembro de 2021. Não obstante, a Administração definiu que tal propriedade para investimento permanecesse avaliada ao seu custo de aquisição, conforme facultado pelo CPC PME – Seção 16 (Propriedade para Investimento).

	Controladora		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	291	12.968	13.259
Aquisições	-	626	626
Depreciação	-	(306)	(306)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	291	13.288	13.579
Aquisições	-	682	682
Depreciação	-	(318)	(318)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	291	13.652	13.943

	Controladora		
	Terreno Brasília	Edificações Brasília	Valor de custo Total
Custo	291	15.791	16.082
Depreciação	-	(2.503)	(2.503)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	291	13.288	13.579
Custo	291	16.473	16.764
Depreciação	-	(2.821)	(2.821)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	291	13.652	13.943

	Consolidado			
	Edifícios Rio	Terreno Brasília	Edifícios Brasília	Total
Saldo em 31 de dezembro de 2019	81.199	291	12.968	94.458
Benefeitorias	406	-	626	1.032
Depreciação	(1.772)	-	(306)	(2.078)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	79.833	291	13.288	93.412
Benefeitorias	-	-	682	682
Depreciação	(1.779)	-	(318)	(2.097)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	78.054	291	13.652	91.997

	Consolidado			
	Edifícios Rio	Terreno Brasília	Edifícios Brasília	Valor de custo total
Custo	88.914	291	15.791	104.996
Depreciação	(9.081)	-	(2.503)	(11.584)
Saldo em 31 de dezembro de 2020	79.833	291	13.288	93.412
Custo	88.914	291	16.473	105.678
Depreciação	(10.860)	-	(2.821)	(13.681)
Saldo em 31 de dezembro de 2021	78.054	291	13.652	91.997

9. Passivos financeiros

Os empréstimos bancários, contratados pela controlada BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., têm vencimento até 13 de dezembro de 2027 com encargos equivalentes à variação acumulada do índice de remuneração básica dos depósitos em caderneta de poupança livre (pessoa física), Taxa Referencial (TR), acrescidos de juros remuneratórios à taxa fixa de 9,70% (nove inteiros e setenta centésimos por cento) ao ano.

O total dos empréstimos no montante de R\$ 80.300, predominantemente obtidos com o Banco Itaú Unibanco S.A., inclui obrigações garantidas (hipoteca da fração ideal do imóvel *Outlet Salvador* e *Outlet Brasília*, cessão fiduciária das receitas advindas da exploração comercial do *Outlet Salvador* e *Outlet Brasília* e alienação fiduciária das ações emitidas pela BR Partners Rio de Janeiro

Empreendimentos Imobiliários S.A.). O saldo em 31 de dezembro de 2021 é de R\$ 66.304 (R\$ 72.194 em 2020).

Durante o exercício findo em 31 de dezembro de 2021, a Companhia esteve em conformidade com os *covenants* financeiros. Ensejam no vencimento antecipado automático o inadimplemento de qualquer obrigação pecuniária prevista.

10. Imposto de Renda, Contribuição Social, PIS e COFINS

a. Imposto de Renda e Contribuição Social

	2021		2020	
	Imposto de Renda	Contribuição social	Imposto de Renda	Contribuição social
Imposto corrente				
Imposto corrente sobre o lucro do período	(334)	(129)	(217)	(86)
Total do imposto corrente	(334)	(129)	(217)	(86)
Imposto diferido				
Constituição/Utilização				
Imposto diferido sobre receita	(10)	(3)	(62)	(22)
Total do imposto diferido	(10)	(3)	(62)	(22)
Despesa de imposto de renda e contribuição social	(344)	(132)	(279)	(108)

A Companhia, no exercício de 2021 e 2020, utilizou o método do lucro presumido para o cálculo do imposto de renda e da contribuição social, aplicando as respectivas taxas nominais sobre o lucro presumido apurado com base em suas receitas operacionais e sobre suas receitas financeiras, sendo 32% de presunção de lucro, 25% para Imposto de Renda e 9% para Contribuição Social, respectivamente.

b. PIS e COFINS

	2021		2020	
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	4.380	4.380	3.673	3.673
Alíquota (0,65% de PIS e 3% COFINS)	(28)	(131)	(24)	(110)
Despesa com PIS e COFINS	(28)	(131)	(24)	(110)

	Consolidado			
	PIS	COFINS	PIS	COFINS
Receita tributável da atividade	13.979	13.979	11.676	11.676
Alíquota (0,65% de PIS e 3% COFINS)	(28)	(131)	(24)	(110)
Alíquota (1,65% de PIS e 7,6% COFINS)	(128)	(594)	(103)	(473)
Receita tributável sobre receitas financeiras	144	144	128	128
Alíquota (0,65% de PIS e 4% COFINS)	(1)	(6)	(1)	(5)
Receita tributável sobre outras rendas	1	1	-	-
Alíquota (1,65% de PIS e 7,6% COFINS)	(1)	(1)	-	-
Despesa com PIS e COFINS	(158)	(732)	(128)	(588)

No consolidado o montante de crédito tributário não registrado em 31 de dezembro de 2021 foi de R\$ 10.657 (R\$ 10.393 em 2020), os quais serão registrados quando apresentarem efetiva perspectiva de realização.

11. Patrimônio líquido

a. Capital social

A Companhia foi constituída em 17 de agosto de 2009, tendo início de suas atividades operacionais em 2 de julho de 2012.

Em 31 de janeiro de 2019, conforme a Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 30.872 para R\$ 35.872, representando um aumento de capital no valor de R\$ 5.000, mediante emissão de 128.205 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$ 0,039 (trinta e nove décimos de milésimos de reais).

Em 13 de maio de 2021, conforme Ata da Assembleia Geral Extraordinária, foi deliberado o aumento de capital da Companhia de R\$ 40.872 para R\$ 45.372, representando um aumento de capital no valor de R\$ 4.500, mediante emissão de 135.846 milhares de novas ações ordinárias no valor de R\$0,033 (trinta e três décimos de milésimos de reais).

A seguir, a composição acionária:

	Quantidade (milhares)	R\$ (mil)
Total de ações em 31 de dezembro de 2019	2.689.907	40.872
Aumento de capital	-	-
Total de ações em 31 de dezembro de 2020	2.689.907	40.872
Aumento de capital	135.846	4.500
Total de ações em 31 de dezembro de 2021		



BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.

CNPJ/MF nº 11.115.212/0001-30

... continuação das Notas Explicativas da Administração às Demonstrações Financeiras em 31 de dezembro de 2021 e 2020 (Em milhares de reais, exceto quando indicado de outra forma)

	2021		Consolidado 2020	
	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)	Ativo/ (Passivo)	Receitas/ (Despesas)
Certificado de Depósitos Bancários				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽¹⁾	2.937	359	2.014	163
Valores a pagar				
BR Partners Banco de Investimento S.A. ⁽²⁾	-	(88)	-	(120)

⁽¹⁾ Refere-se a aplicações em Certificados de Depósitos Bancários (CDB).

⁽²⁾ Refere-se ao pagamento de despesas administrativas rateadas entre empresas do Grupo BR Partners em função da utilização de estrutura comum.

17. Outras informações

a. Durante os exercícios findos em 2021 e 2020, a Companhia não foi parte envolvida em processos trabalhistas, cíveis, tributários e outros.

b. Durante os exercícios findos em 2021 e 2020, a Companhia não operou com instrumentos financeiros derivativos.

c. Durante os exercícios findos em 2021 e 2020, a Companhia não efetuou pagamento de remuneração ao pessoal-chave da Administração.

d. Seguros

O Grupo possui um programa de gerenciamento de riscos com o objetivo de delimitá-los, contratando no mercado coberturas compatíveis com o seu porte e operação. As coberturas, relativas às instalações em sua sede, foram contratadas por montantes considerados suficientes pela Administração para cobrir eventuais sinistros, considerando a natureza da sua atividade, os riscos envolvidos em suas operações. Em 31 de dezembro de 2021, o montante de prêmio contratado pelo Grupo totalizava R\$ 7 (R\$ 7 em 2020) e a Companhia apresentava a seguinte apólice de seguro:

Bens segurados	Riscos cobertos	Montante da cobertura
Patrimônio	Incêndio, explosão e fumaça	10.000
	Perda de aluguel	600
	Responsabilidade civil	600
	Danos elétricos	1.000
	Equipamentos eletrônicos	2.000
	Vidros	30
	Derrame vazamento de <i>sprinkles</i>	2.000
	Recomposição de registros e documentos	600
	Equipamentos estacionários	600

e. COVID-19

O mercado de *shoppings*, em geral, sentiu consideravelmente os impactos da impossibilidade da abertura dos estabelecimentos comerciais em determinados períodos de 2020 e 2021. De acordo com os dados da Associação Brasileira de *Shoppings Centers* (ABRASCE), "As vendas do setor de *shopping centers* mostraram uma recuperação relevante no ano passado, mas ainda estão abaixo do nível anterior à chegada da pandemia", de forma que as vendas de 2021 representaram um crescimento de 23,6% na comparação com 2020, mas uma queda de 17,4% quando comparadas às vendas de 2019, ano em que as operações ocorreram normalmente.

Apesar das dificuldades supracitadas, o modelo de *shopping outlet* se mostrou ser mais resiliente que os *shoppings* comuns. No FIP *Outlet* houve um aumento de 29,2% nas vendas frente 2020, representando um aumento de 6% frente 2019, o que mostra uma melhor capacidade de recuperação que os *shoppings* convencionais.

O *shopping Outlet Premium Brasília* vendeu 122,8%, em relação a 2020, e 104,7% em relação a 2019.

f. Eventos subsequentes

Conforme Assembleia Geral Extraordinária, realizada em 5 de abril de 2022, foi deliberado o aumento do capital social da controlada BR Partners Rio de Janeiro Empreendimentos Imobiliários S.A., no montante de R\$ 4.500, por meio da emissão de 8.084 novas ações ordinárias, pelo preço de R\$ 0,5566 por ação.

A Diretoria

Hideo Antonio Kawassaki – Contador – CRC 1SP 184.007/O-5

RELATÓRIO DOS AUDITORES INDEPENDENTES SOBRE AS DEMONSTRAÇÕES FINANCEIRAS INDIVIDUAIS E CONSOLIDADAS

Aos Administradores e Acionistas da
BR Partners Investimentos Imobiliários S.A.
São Paulo-SP

Opinião

Examinamos as demonstrações financeiras individuais e consolidadas da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. ("Companhia"), identificadas como Controladora e Consolidada, respectivamente, que compreendem o balanço patrimonial individual e consolidado em 31 de dezembro de 2021 e as respectivas demonstrações individuais e consolidadas do resultado, dos resultados abrangentes das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o exercício findo nessa data, bem como as correspondentes notas explicativas, compreendendo as políticas contábeis significativas e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras individuais e consolidadas acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira, individual e consolidada, da BR Partners Investimentos Imobiliários S.A. em 31 de dezembro de 2021, o desempenho individual e consolidado de suas operações e os seus fluxos de caixa individuais e consolidados para o exercício findo nessa data, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil, aplicáveis para as pequenas e médias empresas.

Base para opinião

Nossa auditoria foi conduzida de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria. Nossas responsabilidades, em conformidade com tais normas, estão descritas na seção a seguir, intitulada "Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas". Somos independentes em relação à Companhia, de acordo com os princípios éticos relevantes previstos no Código de Ética Profissional do Contador e nas normas profissionais emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e cumprimos com as demais responsabilidades éticas de acordo com essas normas. Acreditamos que a evidência de auditoria obtida é suficiente e apropriada para fundamentar nossa opinião.

Outras informações que acompanham as demonstrações financeiras individuais e consolidadas e o relatório do auditor

A administração da Companhia é responsável por essas outras informações que compreendem o Relatório da Administração.

Nossa opinião sobre as demonstrações financeiras individuais e consolidadas não abrange o Relatório da Administração e não expressamos qualquer forma de conclusão de auditoria sobre esse relatório.

Em conexão com a auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, nossa responsabilidade é a de ler o Relatório da Administração e, ao fazê-lo, considerar se esse relatório está, de forma relevante, inconsistente com as

demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou com nosso conhecimento obtido na auditoria ou, de outra forma, aparenta estar distorcido de forma relevante. Se, com base no trabalho realizado, concluirmos que há distorção relevante no Relatório da Administração, somos requeridos a comunicar esse fato. Não temos nada a relatar a este respeito.

Responsabilidades da Administração pelas demonstrações financeiras individuais e consolidadas

A Administração é responsável pela elaboração e adequada apresentação das demonstrações financeiras individuais e consolidadas de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil e pelos controles internos que ela determinou como necessários para permitir a elaboração de demonstrações financeiras livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro.

Na elaboração das demonstrações financeiras individuais e consolidadas, a Administração é responsável pela avaliação da capacidade de a Companhia continuar operando, divulgando, quando aplicável, os assuntos relacionados com a sua continuidade operacional e o uso dessa base contábil na elaboração das demonstrações financeiras, a não ser que a Administração pretenda liquidar a Companhia ou cessar suas operações, ou não tenha nenhuma alternativa realista para evitar o encerramento das operações.

Responsabilidades do auditor pela auditoria das demonstrações financeiras individuais e consolidadas

Nossos objetivos são obter segurança razoável de que as demonstrações financeiras individuais e consolidadas, tomadas em conjunto, estão livres de distorção relevante, independentemente se causada por fraude ou erro, e emitir relatório de auditoria contendo nossa opinião. Segurança razoável é um alto nível de segurança, mas, não, uma garantia de que a auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria sempre detectam as eventuais distorções relevantes existentes. As distorções podem ser decorrentes de fraude ou erro e são consideradas relevantes quando, individualmente ou em conjunto, possam influenciar, dentro de uma perspectiva razoável, as decisões econômicas dos usuários tomadas com base nas referidas demonstrações financeiras.

Como parte da auditoria realizada de acordo com as normas brasileiras e internacionais de auditoria, exercemos julgamento profissional e mantemos ceticismo profissional ao longo da auditoria. Além disso:

- Identificamos e avaliamos os riscos de distorção relevante nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas, independentemente se causada por fraude ou erro, planejamos e executamos procedimentos de auditoria em resposta a tais riscos, bem como obtemos evidência de auditoria apropriada e suficiente para fundamentar nossa opinião. O risco de não detecção de distorção relevante

resultante de fraude é maior do que o proveniente de erro, já que a fraude pode envolver o ato de burlar os controles internos, conluio, falsificação, omissão ou representações falsas intencionais.

- Obtivemos entendimento dos controles internos relevantes para a auditoria para planejarmos procedimentos de auditoria apropriados às circunstâncias, mas, não, com o objetivo de expressarmos opinião sobre a eficácia dos controles internos da Companhia.

- Avaliamos a adequação das políticas contábeis utilizadas e a razoabilidade das estimativas contábeis e respectivas divulgações feitas pela Administração.

- Concluimos sobre a adequação do uso, pela Administração, da base contábil de continuidade operacional e, com base nas evidências de auditoria obtidas, se existe incerteza relevante em relação a eventos ou condições que possam levantar dúvida significativa em relação à capacidade de continuidade operacional da Companhia. Se concluirmos que existe incerteza relevante, devemos chamar atenção em nosso relatório de auditoria para as respectivas divulgações nas demonstrações financeiras individuais e consolidadas ou incluir modificação em nossa opinião, se as divulgações forem inadequadas. Nossas conclusões estão fundamentadas nas evidências de auditoria obtidas até a data de nosso relatório. Todavia, eventos ou condições futuras podem levar a Companhia a não mais se manter em continuidade operacional.

- Avaliamos a apresentação geral, a estrutura e o conteúdo das demonstrações financeiras, inclusive as divulgações e se as demonstrações financeiras individuais e consolidadas representam as correspondentes transações e os eventos de maneira compatível com o objetivo de apresentação adequada.

- Obtivemos evidência de auditoria apropriada e suficiente referente às informações financeiras das entidades ou atividades de negócio do grupo para expressar uma opinião sobre as demonstrações financeiras consolidadas. Somos responsáveis pela direção, supervisão e desempenho da auditoria do grupo e, conseqüentemente, pela opinião de auditoria.

Comunicamo-nos com a Administração a respeito, entre outros aspectos, do alcance planejado, da época da auditoria e das constatações significativas de auditoria, inclusive as eventuais deficiências significativas nos controles internos que identificamos durante nossos trabalhos.

São Paulo, 29 de abril de 2022.



KPMG Auditores Independentes
CRC 2SP014428/O-6

André Dala Pola
Contador CRC 1SP214007/O-2

www.brpartners.com.br



Esta publicação é certificada pelo Estadão, e foi publicada na página de Relação com o Investidor, o Estadão RI. Sua autenticidade pode ser conferida no QR Code ao lado ou pelo site: <https://estadão.estadao.com.br/publicacoes/>